

## **Geschäftslokal Nähe Währinger Park**



**Objektnummer: 2859**

**Eine Immobilie von Mathias Stockert**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	195,53 m²
<b>Zimmer:</b>	9
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 127,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,73
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.084,36 €
<b>Kaltmiete</b>	3.749,17 €
<b>Betriebskosten:</b>	547,49 €
<b>USt.:</b>	749,83 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

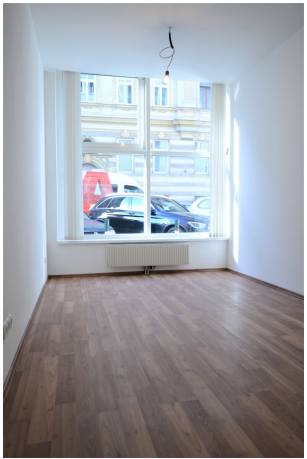
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

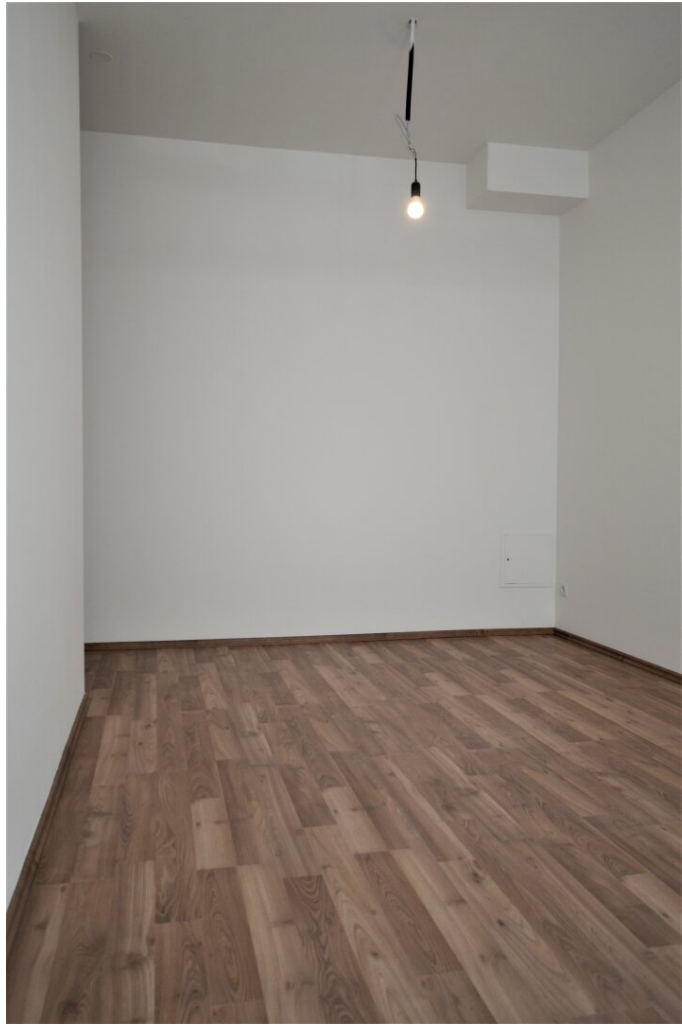
## Ihr Ansprechpartner

**BA Mathias Stockert**

Mathias Stockert  
Schimmergasse  
2500 Baden

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

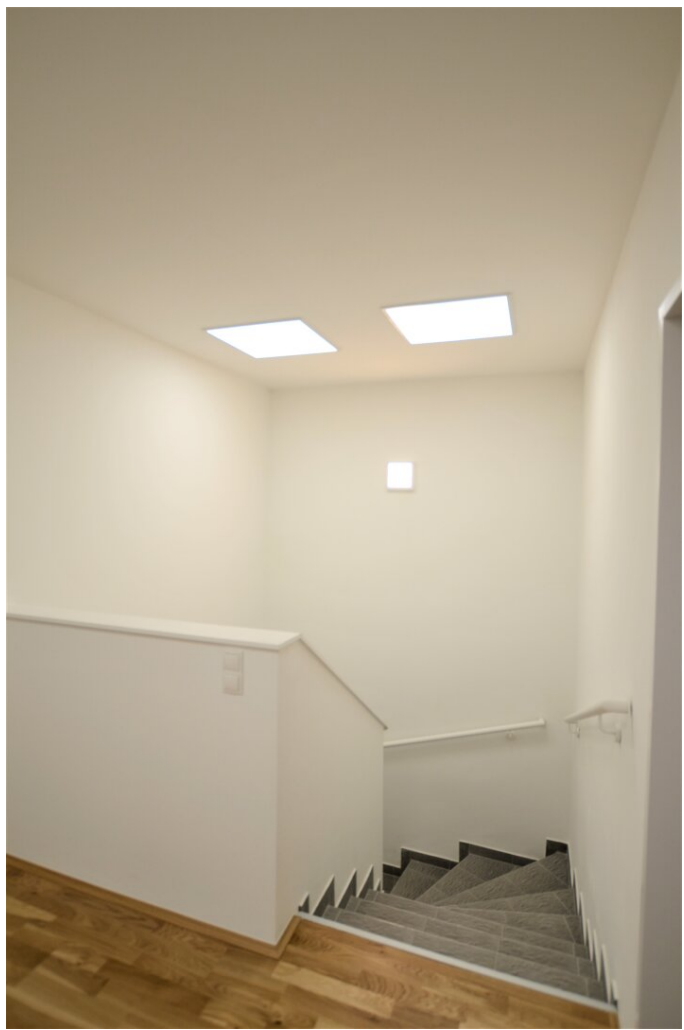


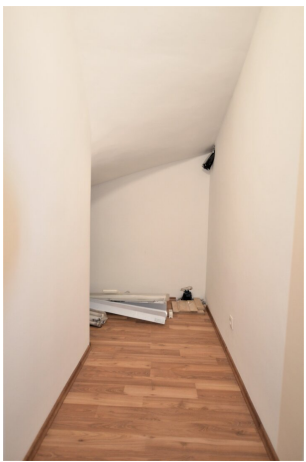






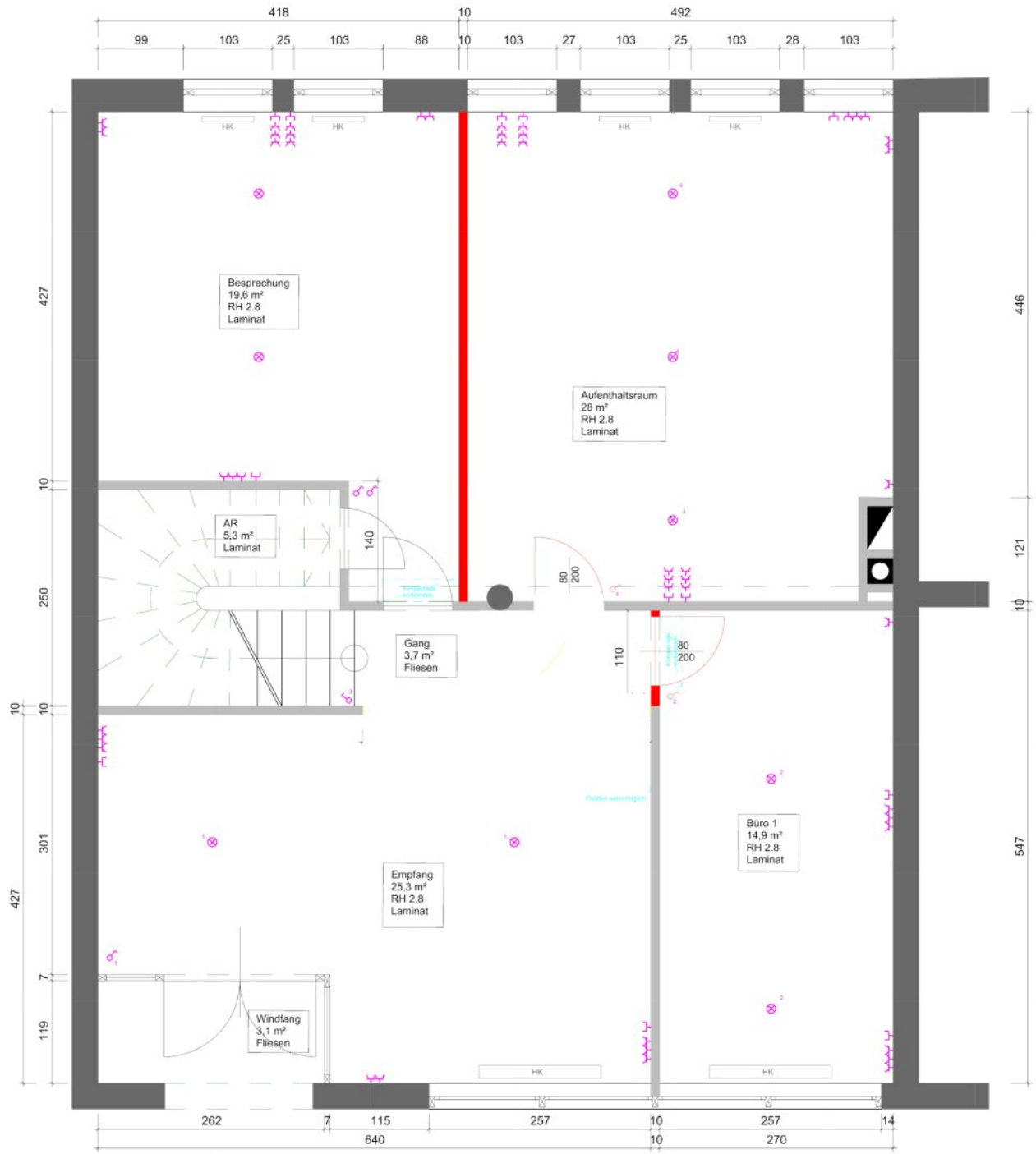


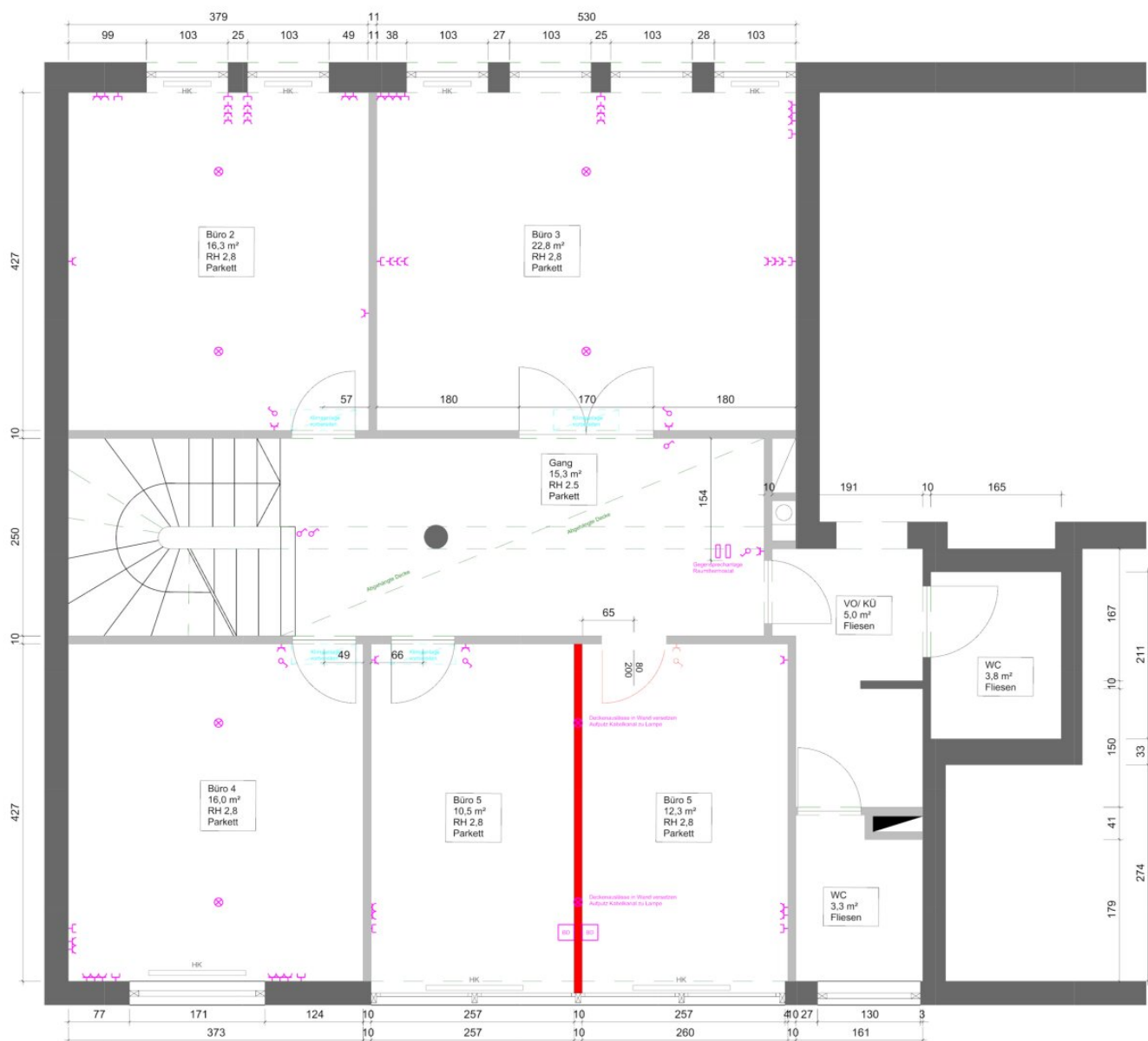












# Objektbeschreibung

In einem gepflegten Neubau, in unmittelbarer Nähe zum Währinger Gürtel, gelangt eine Geschäftsfläche mit ca. 195 qm zur Miete!

## Das Geschäftslokal/Büro gestaltet sich wie folgt

### Erdgeschoss:

- 1 Foyer (Empfangsraum)
- 3 Zimmer (davon kann man 2 Zimmer zu einem großen Zimmer mit ca. 50qm zusammen legen)
- Stiegenaufgang

### 1. Obergeschoss

- Mittelgang
- 5 Zimmer (Büros)
- 1 Gangküche
- 2 WC's

Die genaue Raumaufteilung entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Grundrissplan und den Bildern. Die Fläche wurde vor ca. 5 Jahre saniert. Eine Klimaanlage ist vorhanden.

### Lage und Infrastruktur

Durch die Nähe zum Währinger Gürtel ist die Anbindung an den öffentlichen Verkehr optimal. Die U-Bahn Station "Nußdorfer Straße" ist fußläufig zu erreichen. Auch die Stationen der Buslinien 37A und 40A, sowie die Straßenbahnhaltestelle "Sternwartestraße" der Linie 41

erreichen Sie in wenigen Minuten. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Entfernung.

### **Sonstiges**

Die Geschäftsfläche ist ab sofort verfügbar und wird auf 7 Jahre befristet vermietet.

Gastronomie wird vom Eigentümer ausgeschlossen!

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin vor Ort stellen Sie uns bitte eine Anfrage!

Die Angaben zu diesem Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers. Für die Richtigkeit der Informationen, die auf Angaben der Verfügungsberechtigten beruhen, wird jedoch keine Gewähr übernommen. Bilder und Pläne können vom IST-Zustand abweichen.

Der Vollständigkeit halber möchten wir darauf hinweisen, dass im Falle einer Vermietung eine Maklerprovision in Höhe von 3 Bruttomonatsmieten zuzüglich 20 % MwSt. in Rechnung gestellt wird. Zusätzlich erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass zum Abgeber ein wirtschaftliches und/oder persönliches Naheverhältnis besteht.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m



Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap